Abdul Rafit bin Junus lwn Tetuan Sidek Teoh Wong & Dennis (didakwa sebagai firma guaman)

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — RAYUAN NO WA-12ANCvC-115–03 TAHUN 2020
AZIMAH OMAR H
15 JULAI 2021

Prosedur sivil — Pembatalan — Rayuan terhadap perintah yang membenarkan pembatalan — Plaintif sebagai pembeli memfailkan saman pemula terhadap defendan kedua sebagai firma guaman yang memegang amanah untuk membayar apa-apa bayaran yang diperintahkan oleh mahkamah terhadap pemaju — Permohonan pemaju untuk membatalkan saman pemula dibenarkan — Sama ada rayuan plaintif menjadi akademik dan sia-sia kerana tiada perintah pembayaran yang dibuat oleh mahkamah terhadap pemaju — Sama ada defendan kedua terkhilaf apabila menggunakan alasan secara kumulatif untuk membatalkan saman pemula plaintif — Sama ada plaintif berhak untuk menolak gantirugi penyerahan lewat daripada pembayaran ansuran harga belian berdasarkan klausa 25(3) perjanjian jual beli ('SPA') — Sama ada wang amanah termasuk dalam pembayaran ansuran harga belian — Sama ada klausa 30 SPA menghalang perlepasan wang amanah bagi maksud penolakan ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong — Sama ada wang amanah hanya boleh dituntut secara eksklusif untuk kecacatan sahaja — Sama ada relif yang dipohon oleh plaintif adalah selaras dengan s 11(1)(a) Akta Relif Spesifik 1950 — Sama ada tindakan plaintif tidak mendedahkan kausa tindakan yang munasabah, mengaibkan, remeh atau menyusahkan dan merupakan penyalahgunaan proses mahkamah — Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 ss 7A(7) & 22E — Akta Relif Spesifik 1950 s 11(1)(a) — Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 18 k 19(1)(a), (1)(b) & (1)(d)

Talent Team Sdn Bhd ('defendan pertama') merupakan pemaju dan penjual bagi projek 'Ayuman Suites@Gombak' ('pangsapuri tersebut') manakala Tetuan Sidek Teoh Wong & Denis ('defendan kedua') merupakan firma guaman yang mewakili defendan pertama bagi urusan jual beli pangsapuri tersebut. Plaintif dan defendan pertama telah menandatangani perjanjian jual beli ('SPA') bagi satu unit pangsapuri tersebut ('hartanah tersebut'). Plaintif telah memfailkan saman pemula terhadap defendan pertama ('kandungan 1') dan defendan kedua di mahkamah sesyen dan berhujah bahawa terdapat kelewatan selama 544 hari di pihak defendan pertama dalam menyerahkan milikan kosong hartanah dan milikan kosong kemudahan awam hartanah tersebut. Plaintif telah menuntut daripada defendan pertama relif-relif gantirugi penyerahan lewat, manakala terhadap defendan kedua pula, plaintif telah menuntut defendan kedua sebagai pemegang amanah yang memegang

wang amanah untuk membayar apa-apa perintah pembayaran yang diberikan terhadap defendan pertama kepada peguam plaintif. Defendan kedua kemudiannya telah memfailkan permohonan untuk membatalkan saman pemula plaintif terhadap defendan kedua ('kandungan 5') menurut A 18 k 19(1)(a), (b) dan (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM'). Hakim mahkamah sesyen ('HMS') telah menolak kandungan 1 dan membenarkan kandungan 5. Rayuan plaintif terhadap keputusan HMS menolak kandungan 1 telah ditolak oleh mahkamah. Rayuan semasa telah difailkan oleh plaintiff terhadap keputusan HMS yang membenarkan kandungan 5. Plaintif berhujah bahawa: (a) defendan kedua adalah terkhilaf dari segi undang-undang dan prosedur apabila menggunakan alasan secara kumulatif untuk membatalkan saman pemula plaintif menurut A 18 k 19 (1)(a) KKM 2012; (b) klausa 25(3) SPA memberikan hak kepada plaintif untuk menolak apa-apa ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong daripada pembayaran-pembayaran ansuran harga belian bagi hartanah tersebut yang telah dibayar kepada defendan pertama; (c) klausa 30 SPA tidak menghalang perlepasan wang amanah yang dipegang oleh defendan kedua bagi maksud penolakan ganti rugi *liquidated ascertained damages* ('LAD') penyerahan lewat milikan kosong; (d) tiada apa-apa peruntukan undang-undang yang menyatakan bahawa wang amanah hanya boleh dituntut secara eksklusif untuk kecacatan sahaja; dan (e) relif yang dipohon oleh plaintif adalah sesuatu yang diperuntukkan di bawah s 11(1)(a) Akta Relif Spesifik 1950 ('ARS').

Diputuskan, menolak rayuan plaintif dengan kos sebanyak RM4,500 kepada defendan kedua tertakluk kepada alokatur:

(1) Mahkamah mendapati bahawa setakat ini tidak ada perintah atau penghakiman bagi pembayaran wang yang dikeluarkan oleh mahkamah ke atas defendan pertama kerana HMS telahpun menolak kandungan 1 dan rayuan plaintif terhadap penolakan kandungan 1 juga telah ditolak. Plaintif tidak memfailkan apa-apa rayuan lanjut terhadap keputusan tersebut. Oleh itu, sebenarnya tidak ada perintah yang wujud ataupun tidak ada penghakiman yang dikeluarkan terhadap defendan pertama yang akan memberi kesan ke atas defendan kedua bagi mengarahkan defendan kedua membuat apa-apa bayaran kepada peguam plaintif daripada wang amanah tersebut. Atas alasan ini, mahkamah memutuskan bahawa rayuan semasa adalah sesuatu yang menjadi akademik dan sia-sia. Walaupun begitu, atas tujuan kesempurnaan, mahkamah meneruskan dengan penentuan sama ada HMS khilaf dalam dapatannya apabila membenarkan kandungan 5 (lihat perenggan 27–30).

(2) Klausa 30 SPA adalah satu terma yang nyata dan jelas yang membangkitkan pemegangan amanah oleh defendan kedua. Pemegangan wang amanah oleh defendan kedua adalah suatu amanah

yang dipersetujui oleh plaintif dan defendan pertama melalui SPA tersebut. Oleh itu, plaintif dan defendan pertama terikat dengan terma tersebut dan bagi tujuan pelepasan wang amanah tersebut oleh defendan kedua, klausa 30 hendaklah dipatuhi (lihat perenggan 45(a)).

(3) Walaupun klausa 25(3) SPA memperuntukkan hak kepada plaintif untuk menolak apa-apa ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong daripada pembayaran-pembayaran ansuran harga belian bagi hartanah tersebut, namun klausa ini adalah obligasi yang dikenakan terhadap defendan pertama dan ia tidak melibatkan defendan kedua. Mahkamah mendapati bahawa bayaran-bayaran ansuran yang dibayar oleh plaintif terhadap harga belian premis yang dimaksudkan dalam klausa 25(3) ini tidaklah termasuk wang amanah kerana wang amanah ini telah dinyatakan dengan jelas. Oleh itu, dakwaan plaintif berhubung keengganan defendan kedua melepaskan wang amanah tersebut adalah penindasan terhadap plaintif untuk mendapatkan haknya di bawah klausa 25(3) SPA tidak berbangkit langsung (lihat perenggan 45(b) & 46).

(4) Mahkamah bersetuju dengan defendan kedua bahawa jika defendan kedua melepaskan wang amanah tersebut untuk tujuan atau cara yang jelas bertentangan dengan terma klausa 30 tersebut, defendan kedua akan melakukan kesalahan di bawah s 22E Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 ('APPKP') (lihat perenggan 47 & 49).

(5) Berdasarkan alasan-alasan di atas, mahkamah mendapati bahawa relif yang dipohon oleh plaintif adalah tidak selaras dengan peruntukan s 11(1)(a) ARS. Lagipun, tuntutan pelepasan wang amanah untuk tujuan yang berbeza daripada yang dimaksudkan dan dipersetujui antara pihak-pihak secara kontrak pastinya tidak dapat dibenarkan. Di samping itu, relif yang dipohon oleh plaintif adalah untuk tuntutan ganti rugi penyerahan lewat milkan kosong terhadap pihak defendan pertama dan tidak melibatkan perkara yang berkaitan dengan wang amanah tersebut (lihat perenggan 53–54).

(6) Peruntukan s 7A(7) APPKP adalah jelas memperuntukkan bahawa wang amanah yang dipegang oleh pemegang amanah, tidak boleh dilepaskan dan/atau digarnish sehingga semua liabiliti dan obligasi pemaju telah diselesaikan. Oleh itu, memandangkan tempoh 48 bulan bagi tujuan liabiliti kecacatan dalam klausa 30 SPA tersebut masih belum tamat, defendan kedua sebagai pemegang amanah masih mempunyai tanggungjawab untuk mengekalkan wang amanah tersebut dan ianya adalah pra-matang bagi plaintif untuk memohon pelepasan wang amanah tersebut (lihat perenggan 57 & 59).

(7) Mahkamah menekankan bahawa dalam memfailkan permohonan kandungan 5, defendan kedua tidak semata-mata bergantung kepada A

A 18 k 19(1)(a) sahaja. Pemfailan kandungan 5 juga telah dibuat dengan bersandarkan A 18 k 19(1)(b) dan (d) KKM. Oleh itu, isu yang dibangkitkan oleh plaintif adalah tidak berasas dan tidak bermerit (lihat perenggan 63 & 65).

B (8) Berdasarkan alasan-alasan di atas, mahkamah memutuskan bahawa HMS tidak tersalah arah dan tidak terkhilaf dalam pemutusannya dari segi undang-undang dan fakta. Justeru, rayuan ini bukanlah satu kes yang wajar untuk mahkamah mengganggu keputusan HMS. Tindakan plaintif terhadap defendan kedua sememangnya tidak boleh
C dipertahankan dari segi undang-undang dan ianya adalah satu tindakan yang jelas tidak mendedahkan kausa tindakan yang munasabah, mengaibkan, remeh atau menyusahkan dan merupakan penyalahgunaan proses mahkamah (lihat perenggan 66–67).

D **[English summary**

Talent Team Sdn Bhd ('the first defendant') was the developer and vendor of the 'Ayuman Suites@Gombak' project ('the apartment') while Messrs Sidek Teoh Wong & Denis ('the second defendant') was the law firm representing the first defendant for the sale and purchase transaction of the apartment. The
E plaintiff and the first defendant had entered into a sale and purchase agreement ('the SPA') for one unit of the apartment ('the property'). The plaintiff had filed an originating summons against the first defendant ('encl 1') and the second defendant in the sessions court and argued that there was a delay of 544 days on the part of the first defendant in surrendering the vacant possession of the
F property and vacant possession of public facilities of the property. The plaintiff had claimed from the first defendant reliefs for delay in giving vacant possession, while against the second defendant, the plaintiff had claimed from the second defendant as the stakeholder of the retention sum to pay to the plaintiff's solicitors any payment ordered against the first defendant. The
G second defendant subsequently filed an application to strike out the plaintiff's originating summons against the second defendant ('encl 5') pursuant to O 18 r 19(1)(a) and/or (b) and/or (d) of the Rules of Court 2012 ('the ROC'). The sessions court judge ('the SCJ') dismissed encl 1 and allowed encl 5. The plaintiff's appeal against SCJ's decision in dismissing encl 1 was dismissed by
H the court. The present appeal was filed by the plaintiff against the decision of SCJ in allowing encl 5. The plaintiff argued that: (a) the second defendant erred in law and procedure when using cumulative grounds to strike out the plaintiff's originating summons pursuant to O 18 r 19(1)(a) of the ROC; (b) cl 25(3) of the SPA gave the right to the plaintiff to deduct any damages for
I delay in giving vacant possession from the installment payments of the purchase price for the property which had been paid to the first defendant; (c) cl 30 of the SPA did not prevent the release of retention sum held by the second defendant for the purpose of deducting the liquidated ascertained damages ('the LAD') for delay in giving vacant possession; (d) there was no

provision of law stating that retention sum could only be claimed exclusively for defects; and (e) the relief sought by the plaintiff was provided for under s 11(1)(a) of the Specific Relief Act 1950 ('the SRA').

Held, dismissing the plaintiff's appeal with costs of RM4,500 to the second defendant subject to allocatur:

(1) The court found that until now there was no order or judgment for payment of money ordered by the court against the first defendant as the SCJ had already dismissed encl 1 and the plaintiff's appeal against the dismissal of encl 1 had also been dismissed. The plaintiff did not file any further appeal against the decision. Therefore, in fact no order existed, or no judgment had been issued against the first defendant which would have affected the second defendant to direct the second defendant to make any payment to the plaintiff's solicitor out of the retention sum. For this reason, the court held that the present appeal had been rendered academic and futile. Nevertheless, for purpose of completeness, the court proceeded with the determination of whether the SCJ erred in his findings when allowing encl 5 (see paras 27–30).

(2) Clause 30 of the SPA was a clear and unequivocal term which evoked a holding of trust by the second defendant. The holding of the retention sum by the second defendant was a trust agreed to by the plaintiff and the first defendant through the SPA. Therefore, the plaintiff and the first defendant were bound by the terms and cl 30 shall be complied with for the purpose of releasing the retention sum by the second defendant (see para 45(a)).

(3) Although cl 25(3) of the SPA provided the right to the plaintiff to deduct any damages for delay in giving vacant possession from the installment payments of the purchase price for the property, this clause was an obligation imposed on the first defendant and it did not involve the second defendant. The court found that the installment payments paid by the plaintiff for the purchase price of the premises referred to in cl 25(3) did not include the retention sum as this retention sum had been clearly stated. Thus, the plaintiff's allegation that the second defendant's refusal to release the retention sum was an oppression against the plaintiff's rights under cl 25(3) of the SPA did not arise at all (see paras 45(b) & 46).

(4) The court agreed with the second defendant that if the second defendant released the trust money for a purpose or manner clearly contrary to the terms of cl 30, the second defendant would commit an offense under s 22E of the Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 ('the HDCLA') (see paras 47 & 49).

(5) Based on the above reasons, the court found that the relief sought by the

plaintiff was inconsistent with the provisions of s 11(1)(a) of the SRA. After all, claims for release of retention sum for purposes different from those intended and agreed upon between the parties on a contractual basis were certainly not justified. In addition, the relief sought by the plaintiff was for a claim for damages for delay in giving vacant possession against the first defendant and did not involve matters relating to the retention sum (see paras 53–54).

(6) The provision of s 7A(7) of the HDCLA clearly provided that the retention sum held by the stakeholder, shall not be released and/or garnished until all liabilities and obligations of the developer had been settled. Therefore, as the 48 month period for the purpose of defect liability in cl 30 of the SPA had not yet expired, the second defendant as stakeholder still had the responsibility to maintain the retention sum and it was premature for the plaintiff to apply for the release of the retention sum (see paras 57 & 59).

(7) The court emphasized that in filing encl 5, the second defendant did not rely solely on O 18 r 19(1)(a) alone. The filing of encl 5 had also been made based on O 18 r 19(1)(b) and (d) of the ROC and of the ROC. Therefore, the issues raised by the plaintiffs were unfounded and without merit (see paras 63 & 65).

(8) Based on the above findings, the court held that there was no misdirection by the SCJ and the SCJ did not erred in its decision in law and facts. Thus, this appeal was not a proper case for the court to interfere with the decision of the SCJ. The plaintiff's action against the second defendant was inherently indefensible in law and it was an action that clearly did not disclose reasonable cause of action, scandalous, frivolous, or vexatious and was an abuse of court process (see paras 66–67).]

Kes-kes yang dirujuk

Arab-Malaysian Finance Bhd v Steven Phoa Cheng Loon & Ors and other appeals [2003] 1 MLJ 567; [2003] 1 CLJ 585, MR (dirujuk)

Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v United Malayan Banking Corporation Bhd [1993] 3 MLJ 36; [1993] 4 CLJ 7, MA (dirujuk)

Dilantha Ranjula Bandara Malagamuwa v ADM Ventures (M) Sdn Bhd & Ors [2018] MLJU 1034, MT (dirujuk)

Embassy Court Sdn Bhd v Yip Kum Fook & Ors [2014] 10 CLJ 295, MT (dirujuk)

Foong Seong Equipment Sdn Bhd v Keris Properties (PK) Sdn Bhd [2007] MLJU 550; [2007] 9 CLJ 622, MT (dirujuk)

Johor Coastal Development Sdn Bhd v Constrajaya Sdn Bhd [2009] 3 MLJ 349; [2005] 2 CLJ 914, MR (dirujuk)

Lee Ing Chin @ Lee Teck Seng & Ors v Gan Yook Chin & Anor [2003] 2 MLJ 97; [2003] 2 CLJ 19, MR (dirujuk)

Lee Ming Chong Sdn Bhd v Prudential Properties Sdn Bhd [2012] 8 MLJ 1; [2011] 1 LNS 1322, MT (dirujuk)
Malayan United Finance Bhd v Cheung Kong Plantation & Ors [2000] 2 MLJ 38, MT (dirujuk)
Merita Merchant Bank Singapore Ltd v Dewan Bahasa dan Pustaka [2018] supp MLJ 33, MP (dirujuk)
Middy Industries Sdn Bhd & Ors v Arensi-Marley (M) Sdn Bhd [2013] 3 MLJ 511, MR (dirujuk)
Mooney & Ors v Peat, Marwick, Mitchell & Co & Anor [1967] 1 MLJ 87 (dirujuk)
Sambu (M) Sdn Bhd v Stone World Sdn Bhd & Anor [1996] MLJU 510; [1997] 1 CLJ 775, MT (dirujuk)
See Thong & Anor v Saw Beng Chong [2013] 3 MLJ 235, MR (dirujuk)
Small Medium Enterprise Development Bank Malaysia Berhad v Sigma Pelangi Systems Sdn Bhd [2016] MLJU 1770, MR (dirujuk)
Stronpac Construction Sdn Bhd v Vast Consortium Sdn Bhd [2019] 2 MLJ 264, MR (dirujuk)
Suppuletchimi v Palmco Bina Sdn Bhd [1994] 2 MLJ 368; [1994] 2 AMR 1191, MT (dirujuk)
Techno Asia Holding Bhd v Mount Austin Properties Sdn Bhd [2007] 4 MLJ 576, MT (dirujuk)
UEM Group Bhd (previously known as United Engineers (M) Bhd v Genisys Integrated Engineers Pte Ltd & Anor [2018] supp MLJ 363; [2010] 9 CLJ 785, MP (dirujuk)

Undang-Undang yang dirujuk

Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 ss 7A, 7A(7), 22E
Akta Relif Spesifik 1950 s 11(1)(a)
Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 A 18 k 19(1)(a), (1)(b), (1)(d)
Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991 peraturan 7(nb)
Perlembagaan Persekutuan perkara 8(1)

Aaron Pang Kok (Aaron Pang & Co) bagi pihak perayu.
Syed Fadzil Hashim (Noraini Yacob bersamanya) (Sidek Teoh Wong & Dennis) bagi pihak responden.

Azimah Omar H:

PENGENALAN

[1] Ini adalah rayuan yang difailkan oleh perayu/plaintif terhadap keputusan hakim mahkamah sesyen ('HMS') Kuala Lumpur pada 10 Mac

A 2020 yang telah membenarkan permohonan responden/defendan kedua untuk membatalkan saman pemula plaintif bertarikh 8 Disember 2019 ('kandungan 5') menurut A 18 k 19(1)(a) dan/atau (b) dan/atau (d) Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ('KKM 2012') dengan kos sebanyak RM3,000.

B

[2] Pada 15 Julai 2021, mahkamah ini telah menolak rayuan perayu dengan kos sebanyak RM4,500 tertakluk kepada alokatur.

C **[3]** Pihak-pihak dalam rayuan ini akan dirujuk sepertimana kedudukan mereka di hadapan HMS.

LATAR BELAKANG KES

D **[4]** Pada 8 Disember 2019, plaintif telah memfailkan saman pemula ('saman pemula tersebut') terhadap pihak defendan pertama dan defendan kedua. Di perenggan (f) saman pemula tersebut plaintif telah menuntut relif berikut terhadap defendan kedua:

E (f) Defendan kedua selaku stakeholder dan/atau pemegang amanah perlu membayar peguamcara plaintif tuntutan dalam perkara ini saman pemula dalam masa 7 hari dari tarikh perintah.

[5] Latar belakang kes yang menyebabkan plaintif (Abdul Rafit bin Junus) telah memfailkan saman pemula tersebut adalah seperti berikut:

F

(a) plaintif adalah pembeli kepada satu unit pangsapuri nombor A-01–08 untuk projek 'Ayuman Suites@Gombak' di bawah HS(M) 1734 untuk PT 5312, Mukim Setapak, Daerah Gombak, Negeri Selangor ('hartanah tersebut') pada harga belian RM314,366;

G

(b) defendan pertama (Talent Team Sdn Bhd) merupakan sebuah syarikat pemaju dan penjual bagi projek 'Ayuman Suites@Gombak';

(c) defendan kedua (Tetuan Sidek Teoh Wong & Dennis) merupakan firma guaman yang didaftarkan dengan Majlis Peguam Malaysia yang bertindak bagi pihak defendan pertama dalam proses jual beli hartanah tersebut di antara plaintif dan defendan pertama;

H

(d) adalah menjadi kes plaintif bahawa bagi pembelian hartanah tersebut beliau telah membayar wang tempahan sebanyak RM5,000 pada 2 November 2014;

I

(e) lebih kurang setahun kemudian, pada 9 Oktober 2015, plaintif dan defendan pertama telah memasuki perjanjian jual beli hartanah tersebut ('SPA tersebut');

(f) klausa 25(1) SPA tersebut telah memperuntukkan bahawa milikan kosong hartanah tersebut hendaklah diberi kepada plaintif dalam tempoh 36 bulan dari tarikh SPA tersebut;

(g) pada 11 Mei 2019, plaintif telah menerima notis penyerahan milikan kosong bertarikh 29 April 2019 daripada defendan pertama;

(h) plaintif telah mendakwa bahawa terdapat kelewatan selama 544 hari di pihak defendan pertama dalam menyerahkan milikan kosong hartanah dan milikan kosong kemudahan awam hartanah tersebut dan oleh itu plaintif menuntut daripada defendan pertama relif-relif ganti rugi penyerahan lewat sepertimana yang disenaraikannya di perenggan (a) hingga (e) saman pemula. Untuk tujuan jelas kefahaman, relif-relif yang dituntut oleh plaintif terhadap defendan pertama adalah seperti berikut:

a) Defendan pertama membayar ganti rugi tertentu ('liquidated ascertained damages') untuk hartanah tersebut pada kadar 10% setahun dari harga belian RM314,366 iaitu RM86.13 sehari dari 2.11.2017 sehingga 29.4.2019;

b) Defendan pertama membayar ganti rugi tertentu ('liquidated ascertained damages') untuk kemudahan awam pada kadar 2% setahun dari harga belian RM314,366 iaitu RM17.23 sehari dari 2.11.2017 sehingga 29.4.2019;

c) Defendan pertama membayar ganti rugi tertentu ('liquidated ascertained damages') untuk strata tersebut pada kadar 10% setahun dari harga belian RM314,366 iaitu RM86.13 sehari dari 29.4.2019 sehingga tarikh perintah;

d) Defendan pertama membayar ganti rugi tertentu ('liquidated ascertained damages') untuk kemudahan awam selepas milikan kosong pada kadar 2% setahun dari harga belian RM314,366 iaitu rm17.23 sehari dari 29.4.2019 sehingga tarikh perintah; dan

e) Faedah-faedah pembayaran lewat bayar pada kadar 10% setahun dari jumlah ganti rugi jumlah tertentu untuk jumlah dari 2.11.2017 sehingga realisasi.

(i) manakala terhadap defendan kedua, sepertimana yang dinyatakan di awal penghakiman, plaintif telah menuntut defendan kedua sebagai 'stakeholder'/pemegang amanah untuk membuat pembayaran ke atas relif-relif yang dituntutnya terhadap defendan pertama.

[6] Mahkamah ini perlu menekankan bahawa peguamcara plaintif/perayu telah memfailkan kertas-kertas kausa yang bercampur-aduk dan mengelirukan.

[7] Peguamcara plaintif/perayu sepatutnya tahu bahawa HMS telah membuat dua keputusan yakni: (i) menolak saman pemula (kandungan 1) plaintif terhadap defendan pertama; dan (ii) membenarkan kandungan 5 yang difailkan oleh defendan kedua yakni membatalkan saman pemula plaintif terhadap defendan kedua menurut A 18 k 19 KKM 2012.

[8] Apa yang dilakukan oleh peguamcara plaintif/perayu adalah memfailkan dua notis rayuan. Di bawah No 12ANCVC-113–03 Tahun 2020, peguamcara plaintif telah memfailkan satu notis rayuan dengan menamakan defendan pertama dan defendan kedua sebagai responden-responden. dalam notis rayuan ini, peguamcara hanya menyatakan rayuan ini adalah rayuan terhadap keputusan HMS yang menolak kandungan 1. Walhal penolakan kandungan 1 adalah hanya terhadap defendan pertama dan tidak ada kaitan dengan defendan kedua kerana saman pemula plaintif terhadap defendan kedua telah dibatalkan atas kandungan 5. Kekeliruan peguamcara plaintif berhubung dengan perkara ini jelas tertera dalam kandungan notis rayuan yang telah difailkannya seperti berikut:

ANTARA

ABDUL RAFIT BIN JUNUS ...PLAINTIF

DAN

1. TALENT TEAM SDN BHD

(No. Syarikat: 515554-W)

2. TETUAN SIDEK TEOH WONG & DENNIS (Didakwa sebagai firma guaman) ...DEFENDAN-DEFENDAN

NOTIS RAYUAN

(Selain keputusan yang dibuat selepas Perbicaraan)

AMBIL PERHATIAN bahawa Perayu di sini, ABDUL RAFIT BIN JUNUS tidak berpuas hati dengan keputusan Puan Hakim Zarifah Binti Zainal Abidin selain keputusan yang diputuskan selepas perbicaraan di Mahkamah Sesyen Kuala Lumpur yang diberikan pada 10 haribulan Mac 2020 merayu ke Mahkamah Tinggi terhadap keseluruhan keputusan tersebut yang memutuskan bahawa Saman Pemula Plaintif (Lampiran No. 1) ditolak dengan kos sebanyak RM3,000.00 kepada Defendan Pertama.

[9] Sepatutnya dua notis rayuan yang berasingan hendaklah difailkan bagi merayu terhadap dua keputusan berbeza yang telah dibuat HMS yakni keputusan HMS menolak kandungan 1 (saman pemula) dengan kos dan keputusan HMS membenarkan kandungan 5 yang difailkan defendan kedua.

[10] Peguamcara plaintif/perayu telah memfailkan satu lagi notis rayuan yang didaftarkan atas nombor 12ANCVC-115–03 Tahun 2020 dan dalam notis rayuan ini telah hanya menamakan defendan kedua sebagai responden. Dalam notis rayuan ini, plaintif/perayu telah merayu seperti berikut:

ANTARA

ABDUL RAFIT BIN JUNUS ...PLAINTIF

DAN

TETUAN SIDEK TEOH WONG & DENNIS (Didakwa sebagai firma guaman) ...DEFENDAN-DEFENDAN

NOTIS RAYUAN

(Selain keputusan yang dibuat selepas Perbicaraan)

AMBIL PERHATIAN bahawa Perayu di sini, ABDUL RAFIT BIN JUNUS tidak berpuas hati dengan keputusan Puan Hakim Zarifah Binti Zainal Abidin selain keputusan yang diputuskan selepas perbicaraan di Mahkamah Sesyen Kuala Lumpur yang diberikan pada 10 haribulan Mac 2020 merayu ke Mahkamah Tinggi terhadap keseluruhan keputusan tersebut yang memutuskan bahawa Permohonan Defendan Ke-2 (Lampiran No. 5) dibenarkan dengan kos sebanyak RM3,000.00 kepada Defendan Pertama.

[11] Mahkamah telah menolak rayuan-rayuan plaintif dalam rayuan-rayuan: (i) No 12ANCVC-113–03 Tahun 2020; dan (ii) 12ANCVC-115–03 Tahun 2020. Nampaknya, peguamcara telah hanya memfailkan notis rayuannya terhadap keputusan mahkamah ini bagi rayuan 12ANCVC-115–03 Tahun 2020. Memandangkan rayuan ini adalah hanya berkaitan dengan permohonan defendan kedua dalam kandungan 5 di hadapan HMS dan plaintif/perayu tidak memfailkan sebarang notis rayuan terhadap rayuan 12ANCVC-113–03 Tahun 2020, maka alasan penghakiman ini akan hanya bertumpu terhadap *permohonan defendan kedua yakni kandungan 5 yang telah dibenarkan oleh HMS yakni berkaitan rayuan 12ANCVC-115–03 Tahun 2020*.

PERMOHONAN DEFENDAN KEDUA DALAM KANDUNGAN 5

[12] Permohonan defendan kedua untuk membatalkan saman pemula bertarikh 8 Disember 2019 adalah dibuat menurut peruntukan A 18 k 19(1)(a), (b) dan (d) KKM 2012.

[13] Bagi menyokong permohonannya, defendan kedua telah mengemukakan alasan-alasan berikut:

(a) defendan kedua adalah 'stakeholder' atau pemegang amanah yang memegang wang pertaruhan ('retention sum') bagi pihak defendan pertama dalam SPA tersebut;

(b) wang pertaruhan tersebut hanya boleh dilepaskan ('released') oleh pihak defendan kedua selaku pihak pemegang amanah tertakluk kepada terma-terma klausa 30 SPA tersebut;

(c) Di bawah klausa 30 SPA tersebut, ianya telah diperuntukkan bahawa dalam tempoh 24 bulan selepas pihak plaintif mendapat hakmilik kosong hartanah tersebut, jika terdapat sebarang kerosakan yang wujud pada hartanah tersebut (termasuk kemudahan awam), pihak defendan

A pertama sebagai pemaju hendaklah membaik pulih kerosakan tersebut dalam tempoh 30 hari dari tarikh pihak defendan pertama menerima notis mengenai kerosakan tersebut daripada pihak plaintif sebagai pembeli;

B (d) seterusnya, di bawah klausa 30(2) SPA tersebut, sekiranya pihak defendan pertama tidak membaik pulih kerosakan dalam tempoh 30 hari yang diberikan kepada pihak defendan pertama, pihak plaintif boleh membuat kerja baik pulih sendiri dan kemudian menuntut kos yang telah dikeluarkan dari wang pertaruhan yang dipegang oleh pihak C defendan kedua. Namun, ia hanya boleh berbuat demikian, jika plaintif telah sebelum tamat tempoh 30 hari tersebut memberi notis kepada pihak defendan pertama bahawa plaintif sendiri ingin membuat kerja baik pulih ke atas hartanah tersebut;

D (e) plaintif di bawah klausa 30(2) SPA tersebut juga hendaklah memberi peluang kepada pihak defendan pertama selama 30 hari lagi dan tarikh notis bertulis diberikan untuk pihak defendan pertama membuat kerja-kerja baik pulih. Sekiranya defendan pertama gagal berbuat demikian dalam tempoh 30 hari dari tarikh notis bertulis, barulah pihak E plaintif boleh memulakan kerja-kerja baik pulih;

(f) di bawah klausa 30(3) SPA tersebut, plaintif sebagai pembeli mesti memberi notis bertulis kepada peguamcara defendan pertama untuk defendan pertama membaik pulih apa-apa kerosakan ke atas hartanah tersebut dan sekiranya terdapat notis demikian, defendan kedua sebagai F pemegang amanah tidak boleh melepaskan wang pertaruhan tersebut kepada defendan pertama melainkan jika terdapat sijil pengesahan dari pihak arkitek pemaju yang mengesahkan bahawa segala kerosakan telah dibaik pulih oleh defendan pertama;

G (g) plaintif tidak melampirkan sebagai bukti sebarang notis bertulis yang telah diberikan kepada defendan kedua selaku peguamcara defendan pertama untuk menuntut syarat-syarat di bawah klausa 30(1), (2) dan (3) tersebut;

(h) defendan kedua tidak boleh melepaskan wang pertaruhan tersebut H untuk membayar ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong;

(i) ianya adalah satu kesalahan di bawah s 22E Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 sekiranya pihak defendan kedua melepaskan wang pertaruhan tersebut dalam keadaan yang I bertentangan dengan peruntukan perjanjian jual beli; dan

(j) defendan kedua tidak boleh disaman dan/atau diarahkan untuk membayar tuntutan plaintif tersebut. Perjanjian jual beli tersebut adalah tertakluk kepada Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966.

Bantahan plaintif atas kandungan 5

[14] Plaintif telah menentang dengan keras permohonan defendan kedua ini dan telah membangkitkan bantahan-bantahan seperti yang berikut:

(a) permohonan untuk membatalkan permohonan plaintif terhadap defendan kedua merupakan suatu penyalahgunaan proses mahkamah dan melambatkan pendengaran saman pemula plaintif;

(b) hanya wang pertaruhan tersebut sahaja merupakan ansuran bayaran harga pembelian yang masih terakru ('due') kepada defendan pertama selaku pemaju;

(c) tiada mana-mana dalam SPA atau peruntukan-peruntukan undang-undang yang mengatakan bahawa wang pertaruhan hanya boleh dituntut secara eksklusif untuk defek sahaja. Sebaliknya kepada kekaburan ('ambiguity') kepada klausa 30, ianya mesti ditaksir secara faedah kepada plaintif, di mana wang pertaruhan merupakan jaminan statutori supaya pemaju memenuhi liabiliti mereka dalam perjanjian jual beli secara sepenuhnya;

(d) plaintif mempunyai akses kepada perlindungan oleh perkara 8(1) Perlembagaan Persekutuan, dibaca bersama dengan Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 dengan undang-undang subsidiarinya terhadap pemaju iaitu, 'the developer being the stronger party does not share the equal protection with the purchasers on the interpretation of the HDCLA', di mana *contra proferentem* adalah diguna pakai dalam kes *Lee Ming Chong Sdn Bhd v Prudential Properties Sdn Bhd* [2012] 8 MLJ 1; [2011] 1 LNS 1322, yang mengikuti kes Mahkamah Persekutuan dalam kes *Johor Coastal Development Sdn Bhd v Constrajaya Sdn Bhd* [2009] 3 MLJ 349; [2005] 2 CLJ 914. Dalam kes *Lee Ming Chong Sdn Bhd*, mahkamah mengatakan bahawa '... any ambiguity must be resolved in favour of the weaker party not having the power to negotiate the terms of a standard form principle SPA often prepared by the developer's solicitors with terms favouring the developer. Indeed, the principle of *contra proferentum* applies in that the ambiguity must be resolved against the developer that seeks to rely on it ...'.

(e) wang pertaruhan dan akaun pemajuan perumahan merupakan jaminan kepada plaintif daripada pemaju yang mengabaikan kewajipan mereka, di mana peraturan 7(nb) Peraturan-Peraturan Pemajuan Perumahan (Akaun Pemajuan Perumahan) 1991 'the payment of any liquidated damages pursuant to the housing development', tidak menyatakan bahawa perintah/penghakiman yang diperlukan untuk ganti rugi jumlah tertentu adalah dibayar oleh pemaju atau *stakeholder*. Seperti dalam klausa 30 perjanjian jual beli tersebut, tidak terdapatnya

peruntukan yang mengatakan bahawa pembeli memerlukan perintah/penghakiman untuk dibayar ganti rugi jumlah tertentu oleh *stakeholder*. Secara realiti, keputusan adalah diperlukan hanya kerana pemaju dan *stakeholder* nafi untuk mematuhi peruntukan dalam perjanjian jual beli;

(f) maka, ianya adalah jelas dan nyata bahawa ganti rugi jumlah tertentu boleh dipotong daripada wang pertaruhan yang dipegang oleh defendan, seperti yang diperuntukkan dalam klausa 25(3) perjanjian jual beli tersebut; dan

(g) plaintif berhujah bahawa jika *stakeholder* membangkitkan A 18 k 19(1)(a)KKM 2012, *stakeholder* tidak sewajarnya mengekshibitkan dan/atau memasukkan apa-apa keterangan. Selanjutnya, *stakeholder* telah bergantung kepada peruntukkan A 18 k 19(1)(a), (b) dan (d) secara kumulatif tanpa mengemukakan alasan-alasan yang spesifik untuk membatalkan saman pemula plaintif. Selanjutnya, plaintif berhujah bahawa penggunaan alasan secara kumulatif untuk membatalkan saman pemula plaintif adalah terkhilaf dari segi undang-undang. Seperti yang diputuskan oleh Abdul Malik Ishak J (pada ketika itu) dalam kes *Sambu (M) Sdn Bhd v Stone World Sdn Bhd & Anor* [1996] MLJU 510; [1997] 1 CLJ 775, yang mengatakan:

> It is settled law that where the only ground on which the application for striking out pleadings is based on allegation that the statement of claim discloses no reasonable cause of action ie based on O 18 r 19(1)(a) of the RHC, no evidence shall be admissible and the court must only consider the pleadings.
>
> However, where such applications were grounded on (b) or (c) or (d) of the said O18 r 19(1), or for that matter where the inherent jurisdiction of the court is invoked as stated that matter where the inherent jurisdiction of the court is invoked as stated in encl 49 herein, affidavit evidence may and will ordinarily be used. The word 'or' that appears between (a), (b), (c) and (d) of O 18 r 19(1) of the RHC is disjunctive in its effect. The Second defendant, when resorting to O 18 r 19(1) must, therefore, be very specific, and must not cumulatively add (a), (b), (c) and (d) together and lump them as one. This aside, to do so would also run counter to the explicit provisions of r 19(2) of O 18 of the RHC.

DAPATAN HAKIM MAHKAMAH SESYEN

[15] HMS telah membenarkan permohonan defendan kedua dalam kandungan 5 untuk membatalkan saman pemula plaintif dengan kos sebanyak RM3,000 dibayar oleh plaintif (perayu) dan telah membuat dapatan-dapatan berikut:

(a) tindakan dan relief yang dipohon oleh plaintif terhadap defendan kedua adalah bertentangan dengan terma-terma yang dipersetujui oleh pihak-pihak dalam SPA tersebut. Defendan kedua sebagai pemegang amanah adalah tertakluk kepada terma di bawah klausa SPA tersebut yang mana defendan kedua sepatutnya memegang wang pertaruhan untuk tempoh 48 bulan bagi tujuan liabiliti kecacatan;

(b) 48 bulan tersebut adalah masih belum matang dan terdapat kemungkinan pembeli-pembeli menuntut wang pertaruhan tersebut. Di bawah SPA tersebut, defendan kedua sebagai pemegang amanah adalah mempunyai tanggungjawab untuk mengekalkan wang pertaruhan sekiranya mana-mana pembeli ingin menuntut wang pertaruhan tersebut untuk sebarang tuntutan kos rektifikasi kecacatan (defek) yang berlaku;

(c) selain itu, s 7A(7) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 juga dengan jelasnya memperuntukkan bahawa wang amanah yang dipegang oleh defendan kedua sebagai pemegang amanah tidak boleh dilepaskan dan/atau digarnis sehingga semua liabiliti dan obligasi pemaju diselesaikan. Oleh yang demikian, memandangkan tempoh 48 bulan bagi tujuan liabiliti kecacatan di dalam klausa 30 SPA tersebut masih belum tamat, defendan kedua sebagai pemegang amanah masih mempunyai tanggungjawab untuk mengekalkan wang pertaruhan tersebut;

(d) HMS telah merujuk kepada kes otoriti yang dikemukakan oleh defendan kedua bahawa hutang syarikat pemaju tidak boleh diambil daripada wang pertaruhan menurut s 7A(7) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (rujuk kes Mahkamah Tinggi *Foong Seong Equipment Sdn Bhd v Keris Properties (PK) Sdn Bhd* [2007] MLJU 550; [2007] 9 CLJ 622) dan sekiranya defendan kedua melepaskan wang pertaruhan tersebut, ianya akan menyebabkan defendan kedua melakukan satu kesalahan di bawah s 22E Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 (rujuk kes *Embassy Court Sdn Bhd v Yip Kum Fook & Ors* [2014] 10 CLJ 295);

(e) HMS juga merujuk kepada kes *Middy Industries Sdn Bhd & Ors v Arensi-Marley (M) Sdn Bhd* [2013] 3 MLJ 511, yang mana Mahkamah Rayuan telah memutuskan seperti berikut:

> ... The appellants' application to issue a notice of appointment for the hearing of assessment of damages in the present case is clearly and obviously unsustainable and an abuse of the process of the court in the context of O 18 r 19 (1)(b) and (d) of the RHC. The strength of the case can be argued sufficiently and conclusively on the affidavits available and the court is able come to a conclusion that it becomes plain and obvious that the case has no chance of success at all. The issue of law involved is unarguable and

A unsustainable; and the court can decide on the issue at the striking out application ...

(f) berdasarkan fakta dan otoriti di atas, tuntutan plaintif ini adalah tidak boleh dipertahankan dari segi undang-undang. Ianya adalah satu tindakan yang jelas tidak mendedahkan kausa tindakan yang munasabah, mengaibkan, remeh atau menyusahkan dan merupakan penyalahgunaan proses mahkamah.

PRINSIP UNDANG-UNDANG BERHUBUNG PEMBATALAN TUNTUTAN/TINDAKAN MENURUT A 18 K 19 KKM 2012

[16] Sebelum penelitian dan pertimbangan dibuat ke atas permohonan defendan kedua dalam kandungan 5, pada peringkat ini adalah wajar bagi mahkamah ini terlebih dahulu menggariskan prinsip-prinsip undang-undang yang terpakai berhubung dengan permohonan di bawah A 18 k 19 KKM 2012.

[17] Undang-undang mengenai kuasa budi bicara mahkamah dalam pembatalan tindakan di bawah A 18 k 19 KKM 2012 adalah jitu dan mantap. Terlalu banyak otoriti yang telah membincangkan dan memutuskan prinsip-prinsip pemakaian kuasa budi bicara mahkamah di bawah A 18 k 19 ini. Memadai sekiranya mahkamah ini merujuk kepada beberapa kes sebagai panduan dan rujukan.

[18] Dalam kes *Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1993] 3 MLJ 36; [1993] 4 CLJ 7, prinsip-prinsip undang-undang mengenai kuasa budi bicara mahkamah di bawah A 18 k 19 ini telah diterangkan dengan begitu jelas oleh Mohamed Dzaiddin HMA (YAA pada ketika itu) seperti yang berikut:

> It is only in plain and obvious cases that recourse should be had to the summary process under this rule (per Lindley MR in *Hubbuck v Wilkinson* [1899] 1 QB 86, p 91), and this summary procedure can only be adopted *when it clearly seen that a claim or answer is on the face of it 'obviously unsustainable'* (Attorney-General of Duchy of *Lancaster v L & N W Ry Co* [1892] 3 Ch 274 (CA). It cannot be exercised by a minute examination of the documents and facts of the case, in order to see whether the party has a cause of action or a defence (*Wenlock v Moloney* [1965] 1 WLR 1238; [1965] 2 All ER 871 (CA). The authorities further show that if there is a point of law which requires serious discussion, an objection should be taken on the pleadings and the point set down for argument under O 33 r 3 (which is in para materia with our O 33 r 2 Rules of the High Court) (Hubbuck v Wilkinson). The court must be satisfied that there is no reasonable cause of action or that the claims are frivolous or vexatious or that the defences raised are not arguable.

[19] Manakala Vincent Ng H (YA ketika itu) dalam kes *Suppuletchimi v*

Palmco Bina Sdn Bhd [1994] 2 MLJ 368 di ms 381–382 ; [1994] 2 AMR 1191 di ms 1205–1206, penghakimannya telah berkata:

> But in applications under O 18 r 19 or O 14, it is still incumbent upon the court to determine whether issues could more appropriately have been decided, without the expense of a full trial with witnesses and expenditure of the courts' invaluable time. No party in a proceeding is entitled to require the court to accord them valuable time of several days open court viva voce trial only upon mere or bare assertions in their affidavits ...
>
> The crucial question the court would have to ask itself in applications under O 14 or O 18 r 19(1)(a) to (d) is firstly, whether the piece or pieces of evidence essential to make out a reasonable prima facie cause of action or a prima facie triable issue of fact are of the nature such that they are adduceable by affidavit evidence; and secondly — if the answer to this question is in the positive — whether such essential prima facie evidence had been so adduced in the supporting affidavits. Such affidavits ought not to contain bare averments but must condescend or come definitely into particulars for serious argument such that they are sufficient to satisfy the court that there is a reasonable prima facie cause of action or prima facie triable issue or issues of fact or law in the defence as the case may be.
>
> ... the court must and ought to look at the whole situation and ask itself whether the plaintiff (in an application to strike off claim) has satisfied the court that he has a bona fide or prima facie cause of action ...

[20] Dalam kes *Mooney & Ors v Peat, Marwick, Mitchell & Co & Anor* [1967] 1 MLJ 87, Raja Azlan Shah J (DYMM pada ketika itu) di ms 88 telah menyatakan seperti berikut:

> It is firmly established that the power exercisable under r 4 is only appropriate in cases which are plain and obvious so that a judge can say at once that a statement of claim as it stands is insufficient, even if proved, to entitle the plaintiff to the relief of which he asks for': See the judgment of Lindley MR in (*Hubbuck & Sons v Wilkinsons Heywood & Clark Ltd*). (1) Where the situation arises, the pleadings and particulars alone shall be considered and all the allegations in it shall be presumed to be true, and it is only on that assumption that any statable case can be made for this application: see *Peck v Russell*. (2) The court cannot and indeed is not empowered to look behind the pleadings and particulars if it discloses a reasonable cause of action. So long as the statement of claim discloses some ground of action, the mere fact that the plaintiff is not likely to succeed on it at trial is no ground for it to be struck out: see *Boaler v Holder*. (3) A recent exposition of the law is afforded by the judgment of Danckwerts LJ in *Wenlock v Moloney*:
>
> Under the rule (ie O 25 r 4) it had to appear on the face of the plaintiff's pleading that the action could not succeed or was objectionable for some other reason. No evidence could be filed ... But, as the procedure was of a summary nature the party was not to be deprived of his right to have his case tried by a proper trial unless the matter was clear.
>
> After stating that the former rules are now incorporated in the revised Rules of the Supreme Court, O 18 r 19, he continues:

A But this summary jurisdiction of the court was never intended to be exercised by a minute and protracted examination of the documents and facts of the case in order to see whether the plaintiff really has a cause of action. To do that is to usurp the position of the trial judge.

B (Sila lihat juga: *Dilantha Ranjula Bandara Malagamuwa v ADM Ventures (M) Sdn Bhd & Ors* [2018] MLJU 1034, *Small Medium Enterprise Development Bank Malaysia Berhad v Sigma Pelangi Systems Sdn Bhd* [2016] MLJU 1770, *See Thong & Anor v Saw Beng Chong* [2013] 3 MLJ 235)

C ANALISIS DAN DAPATAN MAHKAMAH

[21] Prinsip undang-undang berhubung 'appellate intervention' dalam pendengaran kes-kes rayuan adalah mantap dan jitu. Mahkamah yang menjalankan bidang kuasa rayuannya akan hanya mengganggu keputusan D mahkamah bawahan atau mengakas keputusan mahkamah bawahan sekiranya mahkamah mendapati bahawa hakim bicara adalah *plainly wrong* dalam pemutusannya.

[22] Dalam mencapai pemutusan salah tersebut hakim bicara telah gagal E mengambil kira semua keterangan di hadapannya ataupun hakim bicara telah gagal membuat penilaian/pertimbangan kehakimannya dengan secukupnya ke atas semua keterangan di hadapannnya.

[23] Di dalam hal ini mahkamah ini suka merujuk kes *Lee Ing Chin @ Lee* F *Teck Seng & Ors v Gan Yook Chin & Anor* [2003] 2 MLJ 97; [2003] 2 CLJ 19 di mana Gopal Sri Ram, HMR (pada ketika itu) yang menyampaikan keputusan Mahkamah Rayuan telah berkata: 'Very recently, this court in *Arab-Malaysian Finance Bhd v Steven Phoa Cheng Loon & Ors and other appeals* [2003] 1 MLJ 567; [2003] 1 CLJ 585 (CA), reviewed some of the G leading authorities on appellate intervention and identified the general rule of appellate noninterference. We also considered some of the categories in which appellate interference is warranted. We find it unnecessary to repeat what we there said. Suffice to say that we re-affirm the proposition that an appellate court will not, generally speaking, intervene unless the trial court is shown to be H plainly wrong in arriving at its decision. But appellate interference will take place in cases where there has been no or insufficient judicial appreciation of the evidence. It is, we think appropriate that we say what judicial appreciation or evidence involves. A judge who is required to adjudicate upon a dispute must arrive at his decision on an issue of fact by assessing, weighing and, for I good reasons, either accepting or rejecting the whole or any part of the evidence placed before him. He must, when deciding whether to accept or to reject the evidence of a witness test it against relevant criteria. Thus, he must take into account the presence or absence of any motive that a witness may have in giving his evidence. If there are contemporary documents, then he must also test

evidence of a witness against these. He must also test the evidence of a particular witness against the probabilities of the case. A trier of fact who makes findings based purely upon the demenour of a witness without undertaking a critical analysis of that witness' evidence runs the risk of having his findings corrected on appeal. It does not matter whether the issue for decision is one that arises in a civil or criminal case: the approach to judicial appreciation of evidence is the same. There are a number of important and leading cases in which the point has been considered'.

(Sila lihat juga *Stronpac Construction Sdn Bhd v Vast Consortium Sdn Bhd* [2019] 2 MLJ 264; *Merita Merchant Bank Singapore Ltd v Dewan Bahasa dan Pustaka* [2018] supp MLJ 33;*UEM Group Bhd (previously known as United Engineers (M) Bhd v Genisys Integrated Engineers Pte Ltd & Anor* [2018] supp MLJ 363; [2010] 9 CLJ 785.)

[24] HMS dalam kes ini telah membuat dapatan bahawa kes plaintif terhadap defendan kedua adalah satu kes yang jelas dan nyata tidak boleh dipertahan atau tidak boleh dipertegakkan kerana tuntutan/tindakan plaintif tidak mendedahkan sebarang kausa tindakan yang munasabah, tindakan plaintif adalah mengaibkan, remeh atau menyusahkan dan ianya merupakan suatu penyalahgunaan proses mahkamah.

[25] Persoalannya, benarkah dakwaan peguam plaintif bahawa HMS dalam kes ini telah gagal mengambil kira semua keterangan dan/atau pembuktian afidavit di hadapannya dalam mencapai dapatan beliau. Benarkah bahawa HMS telah gagal membuat penilaian/pertimbangan kehakimannya dengan mencukupi ke atas semua keterangan di hadapannya dan memerlukan mahkamah ini sebagai mahkamah rayuan menggunakan kuasa rayuannya untuk mengganggu keputusan HMS tersebut?

[26] Pada dasarnya plaintif dalam saman pemulanya memohon mahkamah untuk mengeluarkan perintah supaya defendan kedua sebagai *stakeholder* diarahkan untuk membayar sebarang perintah pembayaran atau penghakiman yang diberikan terhadap defendan pertama kepada peguam plaintif dalam masa tujuh hari dari tarikh perintah.

[27] Namun, sebelum mahkamah ini menentukan sama ada HMS khilaf dalam pemutusannya dalam membatalkan tindakan plaintif terhadap defendan kedua dalam suatu permohonan menurut A 18 k 19 ataupun menentukan sama ada plaintif telah membangkitkan isu-isu yang perlu ditentukan atau diputuskan dalam suatu perbicaraan saman pemulanya bagi mendapatkan perintah untuk mengarahkan defendan kedua untuk membayar sebarang bayaran yang diperintahkan ke atas defendan pertama, mahkamah ini perlu menekankan bahawa setakat ini tidak ada perintah atau penghakiman bagi pembayaran wang yang dikeluarkan oleh mahkamah ke atas defendan

A pertama. Mahkamah ini kata begitu kerana HMS telahpun menolak saman pemula plaintif (kandungan 1) terhadap defendan pertama dengan kos. Plaintif telah merayu terhadap keputusan HMS tersebut, namun rayuan plaintif tersebut telahpun ditolak oleh mahkamah ini. Plaintif telah tidak memfailkan sebarang rayuan terhadap keputusan mahkamah ini yang menolak
B rayuan plaintif yang merayu terhadap keputusan HMS yang menolak saman pemula plaintif terhadap defendan pertama.

[28] Justeru itu, sebenarnya tidak ada perintah yang wujud ataupun tidak ada penghakiman yang dikeluarkan terhadap defendan pertama untuk diberi
C kesan ke atas defendan kedua bagi mengarahkan defendan kedua membuat sebarang bayaran kepada peguam plaintif daripada wang pertaruhan yang dipegang defendan kedua menurut SPA yang ditandatangani oleh plaintif dan defendan pertama.

D **[29]** Oleh itu, atas alasan ini mahkamah ini berpandangan bahawa rayuan yang difailkan oleh plaintif di Mahkamah Rayuan atas keputusan mahkamah ini yang menolak rayuan plaintif terhadap defendan kedua adalah sesuatu yang menjadi akademik dan sia-sia.

E **[30]** Namun demikian, atas tujuan kesempurnaan, mahkamah ini meneruskan dengan penentuan sama ada HMS khilaf dalam dapatannya apabila membenarkan permohonan defendan kedua dalam kandungan 5 untuk membatalkan tindakan/tuntutan plaintif terhadapnya.

F **[31]** Adalah jelas dan nyata bahawa tindakan plaintif terhadap defendan kedua adalah berkaitan wang pertaruhan 'stakeholder sum' yang dipegang oleh defendan kedua menurut SPA yang ditandatangani oleh plaintif dan defendan pertama.

G **[32]** Kedudukan defendan kedua sebagai pemegang wang pertaruhan ataupun 'stakeholder sum' adalah berbangkit daripada *preamble* SPA tersebut yang menerangkan kedudukan defendan kedua dalam SPA tersebut dan butiran 5, Jadual Ketiga SPA yang menggaris serta memperuntukkan berikut:

H Preamble

...

AND WHEREAS for the purpose of this Agreement, the Developer is represented by Messrs Sidek Teoh Wong & Dennis, Advocates & Solicitor of Level 32, Menara TH Perdana, 1001, Jalan Sultan Ismail, 50250 Kuala Lumpur whilst the Purchaser
I is represented by Messrs...

THIRD SCHEDULE

(Clause 5)

SCHEDULE OF PAYMENT OF PURCHASE PRICE

...	...		
5	On the date Purchaser takes vacant possession of the said Parcel as in item 3 and to be held by the Developer's solicitor as stakeholder for payment to the Developer as follows:	5	RM15,718.30
(a)	two point five per centum (2.5%) at the expiry of the period of eight (8) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel; and		
(b)	two point five per centum (2.5%) at the expiry of the period of twenty-four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.		
	TOTAL	100	RM314,366.00

[33] Tujuan pemegangan 'stakeholder sum' oleh defendan kedua telah diperincikan dengan jelas oleh klausa 30 SPA tersebut. Klausa 30 SPA memperuntukkan berikut:

30 Defect liability period

(1) Any defect, shrinkage or other faults in the said Parcel or in the said Building or the common property which becomes apparent within twenty-four (24) months after the date the Purchaser takes the said Parcel or the said Building or the said common property not having been constructed in accordance with the plans and descriptions as specified in the First and Forth Schedules as approved or amended by the Appropriate Authority, shall be repaired and made good by the Developer at its own cost and expense within thirty (30) days of the Developer having received written notice thereof from the Purchaser.

(2) If the said defect, shrinkage or other faults in the said Building or the said common property have not been made good by the Developer within thirty (30) days referred to in subclause *(1), the Purchaser shall be entitled to carry out the works to repair and make good such defect, shrinkage or other faults himself and to recover from the Developer the cost of repairing and making good the same and the Purchaser may de duct such costs from any sum which had been held by the Developer's solicitors as stakeholder under item 5 of the Third Schedule, provided* that the Purchaser shall, at any time after the expiry of the period of thirty (30) days, notify the Developer of the cost repairing and making good such defect, shrinkage or other faults before the commencement of the works and provided further that the Purchaser shall carry out and within the said thirty (30) days . *In such an event, the Developer's solicitor shall release such costs to the Purchaser from the stakeholder sum held by the Developer's solicitor under item 5 of the Third Schedule within thirty (30) days after receipt by the Developer's solicitors of the Purchaser's writte n demand specifying the amount of such costs*.

A (3) Subject to subclause (2), where the Purchaser has, before the expiry of eight (8) months or twenty four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel as set out in item 5 (a) and item 5 (b) respectively of the Third Schedule, respectively, duly served on the Developer under subclause (1) to rectify the defect, shrinkage or other faults in the said Parcel or the said Building or the common facilities, the Developer's solicitors shall not release to the Developer the relevant sum held by the Developer's solicitors as stakeholders under item 5 (a) or (b) of the Third Schedule, as the case may be, until the Developer's solicitors shall have received a certificate signed by the Developer's architect certifying that such defect, shrinkage or other faults in the said Parcel or the said building or the said common facilities have been repaired and make good by the Developer ... (Penekanan ditambah.)

[34] Mahkamah ini menekankan bahawa peruntukan klausa 30 SPA ini adalah sangat jelas dan nyata.

[35] Klausa 30(1) menggariskan bahawa sekiranya dalam tempoh 24 bulan selepas pihak plaintif mendapat hakmilik kosong hartanah tersebut, jika terdapat sebarang kerosakan yang wujud pada hartanah tersebut (termasuk kemudahan awam), pihak defendan pertama sebagai pemaju hendaklah membaik pulih kerosakan tersebut dalam tempoh 30 hari dari tarikh pihak defendan pertama menerima notis bertulis mengenai kerosakan tersebut dari pihak plaintif sebagai pembeli.

[36] Klausa 30(2) pula memperuntukkan bahawa sekiranya pihak defendan pertama tidak membaik pulih kerosakan dalam tempoh 30 hari yang diberikan kepada pihak defendan pertama, pihak plaintif boleh membuat kerja baik pulih sendiri dan kemudian menuntut kos yang telah dikeluarkan dari wang pertaruhan yang dipegang oleh pihak defendan kedua namun, hanya boleh berbuat demikian jika pihak plaintif telah sebelum tamat tempoh 30 hari tersebut memberi notis kepada pihak defendan pertama bahawa plaintif sendiri ingin membuat kerja baik pulih ke atas hartanah tersebut.

[37] Klausa 30(3) memperuntukkan bahawa pihak plaintif selaku pembeli mesti memberi notis bertulis (yang disebut di dalam klausa 30(1) SPA tersebut) kepada peguamcara pihak defendan pertama sebagai pemaju untuk pihak defendan pertama membaik pulih apa-apa kerosakan ke atas hartanah tersebut dan sekiranya terdapat notis yang sedemikian, pihak defendan kedua sebagai pemegang pertaruhan tidak boleh melepaskan wang pertaruhan tersebut kepada pihak defendan pertama melainkan jika terdapatnya sijil pengesahan dari pihak arkitek pemaju yang mengesahkan bahawa segala kerosakan telah dibaik pulih oleh pihak defendan pertama.

[38] Pembacaan teliti mahkamah ini terhadap klausa 30, mahkamah ini berpandangan bahawa klausa 30 ini adalah satu klausa yang spesifik merujuk kepada tujuan peruntukan wang pertaruhan atau 'stakeholder sum' tersebut diadakan dalam SPA tersebut. Ianya tidak lain bagi memastikan defendan pertama sebagai pemaju memenuhi obligasi dalam membaiki sebarang kecacatan yang timbul ke atas hartanah atau premis tersebut dalam tempoh kecacatan ('defect liability period — DLP'). Sekiranya pembeli memfailkan notis kecacatannya, defendan pertama adalah bertanggungjawab untuk membaiki kecacatan-kecacatan yang disenaraikan oleh plaintif dalam notis kecacatannya. Namun sekiranya setelah notis kecacatan difailkan ke atas defendan pertama, defendan pertama gagal memperbaiki kecacatan-kecacatan tersebut maka plaintif boleh memberikan notis kepada defendan pertama untuk plaintif sendiri membaiki kecacatan-kecacatan tersebut, maka dengan itu plaintif berhak untuk menuntut jumlah yang telah dibelanjakan plaintif dalam membaiki kecacatan-kecacatan premisnya dengan menolak 'stakeholder sum' yang dipegang defendan kedua. Dalam keadaan ini baharulah defendan kedua boleh melepaskan ('released') 'stakeholder sum' seperti yang dituntut oleh plaintif.

[39] Adalah jelas dalam kes ini dalam menuntut defendan kedua untuk melepaskan wang pertaruhan atau 'stakeholder sum', plaintif sememangnya tidak bergantung kepada klausa 30 bagi kos pembaikan defek atau kos pembaikan bagi kecacatan-kecacatan, justeru itu adalah tidak dipertikaikan bahawa pematuhan terma-terma atau syarat-syarat yang terkandung dalam klausa 30(1), (2) dan (3) SPA tersebut adalah tidak berbangkit.

[40] Dalam kes ini, apa yang telah ditegaskan oleh peguam plaintif adalah; laintif berhak menuntut pelepasan 'stakeholder sum' yang dipegang oleh defendan kedua bagi pembayaran ganti rugi LAD bagi penyerahan lewat milikan kosong yang diperuntukkan di bawah klausa 25 (3) SPA.

[41] Untuk memudahkan kefahaman, klausa 25(3) SPA diperturunkan di bawah ini:

> 25 Time for delivery of vacant possession
>
> (3) The Developer shall pay any liquidated damages referred to in subclause (2) to the Purchaser immediately after the Developer has given notice requesting the Purchaser to take possession of the said Parcel in the manner stipulated in clause 27, failing which the Purchaser shall be entitled to deduct such liquidated damages from any instalment of the purchase price due to the Developer.

[42] Adalah dihujahkan oleh peguam plaintif bahawa klausa 25(3) SPA tersebut memberikan hak kepada plaintif untuk menolak sebarang ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong daripada pembayaran-pembayaran ansuran harga belian bagi premis/hartanah tersebut yang telah dibayar kepada defendan

pertama:

> which the purchaser shall be entitled to deduct such liquidated damages from any instalment of the purchase price due to the developer.

[43] Menurut peguam plaintif lagi, berdasarkan Jadual Ketiga SPA, yang menunjukkan jadual pembayaran harga belian dan 'stakeholder sum' yang dipegang oleh defendan kedua adalah bayaran-bayaran harga belian yang telah dibuat oleh plaintif menurut Jadual Ketiga tersebut.

[44] Peguam plaintif seterusnya menghujahkan bahawa klausa 30 ini tidak menghalang perlepasan 'stakeholder sum' yang dipegang oleh defendan kedua bagi maksud penolakan ganti rugi LAD penyerahan lewat milikan kosong. Di samping itu, peguam plaintif juga menghujahkan bahawa tiada sebarang peruntukan undang-undang yang mengatakan bahawa wang pertaruhan yang dipegang oleh *stakeholder* hanya boleh dituntut secara eksklusif untuk defek atau kecacatan sahaja.

[45] Mahkamah ini berpandangan bahawa hujahan-hujahan yang dibangkitkan oleh peguam plaintif adalah suatu salah faham ('misconceived'). Mahkamah ini berkata begitu atas alasan-alasan berikut:

(a) klausa 30 adalah satu terma yang nyata dan jelas. Ianya adalah terma yang membangkitkan 'stakeholder sum' atau pemegangan pertaruhan yang dipegang oleh defendan kedua. Pemegangan defendan kedua atas 'stakeholder sum' adalah suatu amanah yang telah dipersetujui oleh pihak plaintif dan defendan pertama dalam penandatanganan SPA tersebut. Maka, kedua-dua pihak plaintif dan defendan pertama adalah terikat dengan terma tersebut. Maka bagi pelepasan 'stakeholder sum' tersebut oleh defendan kedua klausa 30 hendaklah dipatuhi;

(b) walaupun klausa 25(3) SPA tersebut memperuntukkan hak kepada plaintif untuk menolak sebarang ganti rugi penyerahan lewat milikan kosong daripada pembayaran-pembayaran ansuran harga belian bagi premis/hartanah tersebut, namun klausa ini adalah obligasi yang dikenakan terhadap defendan pertama dan ia tidak melibatkan defendan kedua. Adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa bayaran-bayaran ansuran yang dibayar oleh plaintif terhadap harga belian premis yang dimaksudkan dalam klausa 25(3) ini tidaklah termasuk 5% 'stakeholder sum' sebanyak RM15,718.30 kerana 'stakeholder sum' tersebut telah dinyatakan dengan jelas yakni jumlah-jumlah berikut:

> ... On the date purchaser takes vacant possession of the said parcel as in item three and to be held by the developer's solicitor as stakeholder for payment to the developer as follows:

two point five per centum (2.5%) at the expiry of the period of eight (8) months after the date the purchaser takes vacant possession of the said parcel; and

two point five per centum (2.5%) at the expiry of the period of twenty four (24) months after the date the Purchaser takes vacant possession of the said Parcel.

[46] Oleh yang demikian, pengataan plaintif berhubung keengganan defendan kedua melepaskan 'stakeholder sum' tersebut adalah penindasan terhadap plaintif untuk mendapatkan haknya di bawah klausa 25(3) SPA tidak berbangkit langsung.

[47] Berhubung dengan tuntutan pelepasan wang pertaruhan atau 'stakeholder sum' ini oleh plaintif ini juga, mahkamah ini bersepandangan dengan peguam defendan kedua bahawa melepaskan wang pertaruhan tersebut untuk tujuan atau cara yang jelas bertentangan dengan terma klausa 30 tersebut, defendan kedua akan melakukan kesalahan di bawah s 22E Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966.

[48] Seksyen 22E Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 jelas memperuntukkan seperti yang berikut:

22E Release of moneys by a stakeholder

(1) Any stakeholder who releases any money to a housing developer or to any other person knowing that such an act is contrary to the provisions of the sale and purchase agreement shall be guilty of an offence and shall, on conviction, be liable to a fine which shall not be less than ten thousand ringgit but which shall not exceed one hundred thousand ringgit or to imprisonment for a term not exceeding five years or to both.

(2) Any person who knowingly and wilfully aids, abets, counsels, procures or commands the commission of an offence against subsection (1) shall be liable to be punished with the punishment provided for the offence.

[49] Sekiranya defendan kedua melepaskan wang pertaruhan atau 'stakeholder sum' tersebut, perkara ini akan menyebabkan defendan kedua melakukan satu kesalahan di bawah s 22E Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966.

[50] Berhubung perkara ini, mahkamah ini suka merujuk kepada keputusan Hakim Yeoh Wee Siam (pada ketika itu) dalam kes *Embassy Court Sdn Bhd v Yip Kum Fook & Ors* [2014] 10 CLJ 295. Beliau telah memutuskan bahawa:

(4) Since the purchasers had given the requisite notices under the SPA, and the plaintiff and defendant had acknowledged the same, the stakeholders could not release the sum held by them without the consensus of both the plaintiff and the

purchasers. Otherwise, the defendants would be committing an offence under s 22E of the Act. Further, the defendants would be liable for breach of trust since they held the sum as trustees in a fiduciary capacity to both the plaintiff and the purchasers ...

[51] Peguam plaintif juga menghujahkan bahawa relif yang dipohon oleh plaintif adalah suatu yang diperuntukkan di bawah s 11(1)(a) Akta Relif Spesifik 1950.

[52] Seksyen 11(1)(a) Akta Relif Spesifik 1950 ('ARS 1950') memperuntukkan seperti yang berikut:

11 Cases in which specific performance enforceable

(1) Except as otherwise provided in this Chapter, the specific performance of any contract may, in the discretion of the Court, be enforced —

(a) when the act agreed to be done is in the performance, wholly or partly, of a trust;

[53] Mahkamah ini berpandangan bahawa relif yang dipohon oleh plaintif adalah tidak selaras dengan peruntukan s 11(1)(a) ARS 1950 adalah atas alasan-alasan yang mahkamah ini nyatakan awal tadi. Lagipun, tuntutan pelepasan wang amanah untuk tujuan yang berbeza daripada yang dimaksudkan dan dipersetujui antara pihak-pihak secara kontrak pastinya tidak dapat dibenarkan.

[54] Di samping itu, seperti yang dinyatakan awal tadi relif yang dipohon oleh plaintif adalah untuk tuntutan ganti rugi penyerahan lewat milkan kosong terhadap pihak defendan pertama/pemaju dan tidak melibatkan perkara yang berkaitan dengan wang pertaruhan tersebut.

[55] Dalam hal perkara pemegang wang pertaruhan atau pemegang 'stakeholder sum' ini juga, mahkamah ini merujuk kepada s 7A(7) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966.

[56] Seksyen 7A(7) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966 telah memperuntukkan seperti yang berikut:

7A Licensed housing developer to open and maintain Housing Development Account

(7) Notwithstanding any other written law to the contrary, all moneys in the Housing Development Account and moneys held by the stakeholder shall not be garnished until all liabilities and obligations of the licensed housing developer under the sale and purchase agreements in respect of the housing development have been fully discharged and fulfilled.

[57] Peruntukan s 7A(7) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan

Perlesenan) 1966 tersebut adalah jelas memperuntukkan bahawa wang amanah yang dipegang oleh *stakeholder*, tidak boleh dilepaskan dan/atau digarnish sehingga semua liabiliti dan obligasi pemaju telah diselesaikan. Oleh yang demikian, memandangkan tempoh 48 bulan bagi tujuan liabiliti kecacatan dalam klausa 30 perjanjian jual beli tersebut masih belum tamat, defendan kedua sebagai *stakeholder* masih mempunyai tanggungjawab untuk mengekalkan wang pertaruhan tersebut.

[58] Dalam kes *Foong Seong Equipment Sdn Bhd v Keris Properties (PK) Sdn Bhd* [2007] MLJU 550; [2007] 9 CLJ 622, Mahkamah Tinggi telah memutuskan bahawa hutang syarikat pemaju tidak boleh diambil daripada wang pertaruhan menurut s 7A Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966. Mahkamah berpendapat seperti berikut:

> [22] Taking into account the abovesaid provisions, it is clearly envisaged by the parties that whatever payments due to the plaintiff as landowner arising from the sale proceeds and any other income derived from the development is subject to the restrictions under the Act and Regulations. Therefore, in my view, the plaintiff's entitlement to the payment can only be paid from the sale proceeds of any source or account other than the proceeds from the residential development. To hold otherwise would mean that not only the provisions of cl 13 of the joint venture agreement is flouted but it would also mean a transgression of the statutory provisions in the Act and the Regulations. It would defeat the purpose of the law and makes the contract an illegal contract, a court will not enforce a contract which is expressly or impliedly prohibited by statute.

[59] Mahkamah ini juga merujuk kepada isu yang dibangkitkan oleh pihak defendan kedua bahawa tempoh liabiliti kecacatan ('defect liability period') seperti di klausa 30 SPA tersebut masih belum matang. Oleh itu, ianya adalah pra-matang untuk plaintif untuk memohon pelepasan wang amanah atau 'stakeholder sum' tersebut.

[60] Mahkamah ini perlu menekankan bahawa adalah jelas bahawa tujuan wang amanah tersebut adalah tertakluk kepada terma di bawah klausa 30 SPA tersebut yang mana pihak defendan kedua sepatutnya memegang wang tersebut untuk tempoh 48 bulan bagi tujuan liabiliti kecacatan. Dalam kes ini, tempoh 48 bulan tersebut masih belum matang dan ada kemungkinan bahawa pembeli-pembeli lain ingin menuntut wang tersebut.

[61] Mahkamah ini merujuk kepada kes *Techno Asia Holding Bhd v Mount Austin Properties Sdn Bhd* [2007] 4 MLJ 576 di mana Mahkamah Tinggi memutuskan bahawa selaras dengan s 7A(7) Akta Pemajuan Perumahan (Kawalan dan Perlesenan) 1966, wang pertaruhan sepatutnya dipegang oleh *stakeholder* untuk manfaat semua pembeli. Ia seharusnya sebagai amanah untuk tujuan yang dinyatakan dalam klausa 30 perjanjian jual beli tersebut.

[62] Berhubung isu bahawa defendan kedua telah membangkitkan A 18 k 19(1)(a) KKM 2012 terhadap plaintif dengan mengemukakan keterangan melalui afidavit di mana peguam plaintif telah bergantung kepada keputusan Hakim Abdul Malik Ishak (pada ketika itu) dalam kes *Sambu (M) Sdn Bhd v Stone World Sdn Bhd & Anor* [1996] MLJU 510; [1997] 1 CLJ 775 dan menghujahkan bahawa defendan kedua adalah terkhilaf dari segi undang-undang dan prosedur apabila menggunakan alasan secara kumulatif untuk membatalkan saman pemula plaintif menurut A 18 k 19(1)(a) KKM 2012.

[63] Dalam kes ini ini Mahkamah perlu menekankan bahawa dalam memfailkan permohonan kandungan 5-nya, defendan kedua tidak semata-mata bergantung kepada A 18 k 19(1)(a) sahaja. Pemfailan kandungan 5 defendan kedua telah dibuat dengan bersandarkan A 18 k 19(1)(b) dan (d) KKM 2012 juga.

[64] Mahkamah ini merujuk kepada kes *Malayan United Finance Bhd v Cheung Kong Plantation & Ors* [2000] 2 MLJ 38 yang memutuskan antara lainnya:

> (1) Para (a)–(d) of O 18 r 19(1) are 'disjunctive'. This means that an applicant may apply any one of the paragraphs in his application. The usage of the word 'or' between the paragraphs cannot be a ground to say that para (a) cannot be applied together with the other paragraphs. The reason being, if that was the submission, paras (b), (c) and (d) also cannot be applicable together, on the same grounds (see pp 42H–43B).
>
> (2) The ground that under (a) affidavit evidence cannot be applied whereas the other paragraphs could, is insufficient to say that an application which applied all paras (a)–(d) fail to follow the procedure, and is furthermore null and void. The rule did not provide as such. What the court should have done is not to take into account evidence in the affidavit while hearing and deciding any application under (a); but merely based its decision on the pleadings only. However, while hearing and considering an application under other paragraphs, affidavit evidence may be read and considered ...

[65] Oleh itu isu yang dibangkitkan oleh peguam plaintif adalah sesuatu yang tidak mempunyai asas dan tidak bermerit.

[66] Berdasarkan alasan-alasan di atas, adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa jelas sekali HMS dalam kes ini tidak tersalah arah dan tidak khilaf dalam pemutusannya dari segi undang-undang dan juga fakta. Justeru, ini rayuan ini bukanlah satu kes yang wajar untuk mahkamah ini menggangu keputusan HMS.

[67] Bagi mahkamah ini, sememangnya tuntutan/tindakan plaintif terhadap defendan kedua adalah tidak boleh dipertahankan dari segi undang-undang. Ianya adalah satu tindakan yang jelas tidak mendedahkan kausa tindakan yang munasabah, mengaibkan, remeh atau menyusahkan dan merupakan penyalahgunaan proses mahkamah.

[68] Oleh yang demikian, rayuan perayu/plaintif adalah ditolak dengan kos sebanyak RM4,500 kepada responden/defendan kedua tertakluk kepada alokatur.

Rayuan plaintif ditolak dengan kos sebanyak RM4,500 kepada defendan kedua tertakluk kepada alokatur.

Dilaporkan oleh Dzulqarnain Ab Fatar